

Förnyande av överlåtelseprinciper för stadens rad- och våningshus (AR, AK)

Bygg- och miljönämnden 05.10.2022 § 143
1314/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Enligt förvaltningsstadgan 78 § Mättningsverksamhet har Bygg- och miljönämnden rätt att "Sälja och utarrendera tomter och tomtdelar på detaljplanerat område och område för vilket delgeneralplan fastställts samt obebyggda tomter för hög- och radhus på planlagt område, enligt de grunder stadsfullmäktige fastställt." För radhus-(AR) och våningshustomter (AK) finns fastställda prisgafflar genom stadsfullmäktiges beslut 3.4.2012 § 41 men inte desto mera noggranna principer än att det är fråga om enbart försäljning. Det är en ganska stark kontrast till överlåtelseprinciperna för småhustomter (AO och AP), var man tagit med arrende av tomter som ett alternativ år 2015 och principerna har sedan dess förnyats senast genom beslut av stadsfullmäktige 16.3.2021 §14.

Det föreslås att prisgafflarna för AR-AK tomterna justeras och att man fastställer principer för överlåtelse och lägger till möjligheten att även arrendera ut tomterna. Köpebrevs och arrendeavtalsmallarna kan sedan publiceras på stadens hemsida var tomterna finns till försäljning. Det ger en öppenhet och säkerhet för byggare och investerare.

Nuvarande prisgaffel har varit 80 - 250 € /m²vy med möjlighet till 200 % högre prissättning ifall tomten är speciellt värdefull, har strand eller ligger speciellt centralt. Slutpriset kan även vara högre än gaffeln ifall man vid en anbudsgivning får ett högre pris. Det finns inte press på att höja gaffeln eftersom Radhustomterna som nu finns till salu på stadens hemsida är samtliga värderade i botten av gaffeln. Det snarare tvärtom, för att också infatta tomter i skärgården borde gaffeln sänkas. Som exempel såldes i Ernholm Nagu såldes en radhustomt till ett pris om ca 60 €/m²vy.

Enligt en prisundersökning från 2020, gjord av en oberoende värderare, skulle ett skäligt överlåtelsepris för radhustomter vara 50 - 120 € /m²vy. I St. Karins var prisnivån den tiden mellan 150-200 €/ m²vy och Pikis ca 100 € /m²vy. Prisgaffeln kunde ändå vara ganska bred så att man som tidigare kan ta i beaktande speciellt värdefulla tomter och ven tar i beaktande skärgården. Förslaget är 40 – 250 €/m²vy. Man skulle ta bort möjligheten att höja ytterligare på grundpriset för att möjligheten för högre slutpris finns vid anbudsgivning och särskilt exceptionella tomter kan föras till fullmäktige. Priset på tomtdelar kan som tidigare sänkas med 50 %. Priserna för de enskilda tomterna fastställs enligt nuvarande förvaltningsstadga via skilt beslut av bygg- och miljönämnden.

Byggnadsskyldigheten för småhustomter utgår från att man skall bygga en bostadsbyggnad inom tre år. När det är fråga om rad- eller höghus definierar man byggskyldigheten i procent av den totala bygggrätten. Samma system har staden i bruk för industritomter, vars byggskyldighet går ut på att 30 % av den möjliga bygggrätten skall vara bebyggd inom 5 år från ingången av avtalet och byggande skall påbörjas inom tre år från ingången av arrendeavtalet.

Vanligen när radhustomter överläts är byggföretaget intresserade av att bygga så mycket som möjligt så till den delen kan en byggskyldighet upplevas onödig. Men

om man inte har satt byggskyldighet som ett krav kan man inte ha det som grund för vite eller hävning när parten inte uppfyller villkoret. Förslaget är att byggskyldigheten skall vara 50 % av byggrätten och byggskyldigheten skall uppfyllas inom tre år från ingående av avtalet.

Tomten får inte överlåtas obebyggd, ifall den överlåts obebyggd åläggs den som ingick avtalet en vitessumma som motsvarar 50 % av försäljningspriset. Ifall tomten inte bebyggs betalar tomtinnehavaren i vite en summa motsvarande 20 % av överlåtelsesumman för varje på börjat år tills byggskyldigheten uppfylls.

Övriga villkor för arrendet skulle följa de som finns för småhus med den skillnaden att det är arrende enligt Jordlegolagens 258/1966 3 kap. Annan lega av bostadsområde. Arrendetiden är 50 år. Den indexbundna arrendeavgiften är 5 % av försäljningspriset. Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten när byggskyldigheten är uppfylld. Ifall byggskyldigheten inte uppfylls åläggs tomtinnehavaren vite motsvarande 10 % av överlåtelsesumman för varje på börjat år tills byggskyldigheten uppfylls. Arrendeavtalet kan också hävas som en följd av ouppfylld byggskyldighet. Alla villkor finns i köpebrevsmallen där finns också specialvillkor för ARA-projekt.

Bilaga	Köpebrevs- och arrendeavtalsmallar
Beredare	Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	<p>Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar ändra överlåtelsegrunderna för rad- och våningshus (AR och AK) så att staden går inför att överlåta tomterna genom försäljning och arrendering samt förnyar prisgaffeln.</p> <p>Prisgaffeln är 40 - 250 €/m²vy. För tilläggsmark utgör priset 50 - 100 % av värdet. Nya tomter kan säljas genom anbudsförfarande, där utgångspriset fastställs inom givna ramar medan slutpriset kan bli högre. Övriga principer enligt bifogade arrendeavtals- och köpebrevsmall. Ändringarna börjar gälla för reserveringar som görs efter 31.12.2022</p>
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Efter slutligt beslut: Stadsgeodet, lantmäterisekreterare, markanvändningsingenjör, avtalssekreterare